



NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

**Origine
Trevoux**

**ILOT 4 – Eco-Quartier des Orfèvres – Allée Antoine MILLAN
01600 TREVOUX**



PRESENTATION DU PROGRAMME

La SCCV TREVOUX ORFEVRES se propose de réaliser un ensemble immobilier à usage principal d'habitation sur un terrain situé à TREVOUX (01600) – LOT 4 – ZAC DES ORFEVRES.

Le projet comprenant 84 logements et 140 stationnements est composé de 4 bâtiments collectifs R+3 à R+5 (bâtiment A & B) et R+2 (bâtiment C & D) sur 2 niveaux de sous-sol.

Le parc de stationnement, accessible aux véhicules depuis la rue Suzanne DELAIN, comprendra 140 places dont 17 places dédiées aux visiteurs dont 1 place PMR + une place PMR pour la copropriété.

L'opération comprendra 49 caves situées au sous-sol, accessibles par la cour intérieure via le cheminement piéton.

Les locaux 2 roues non motorisés des bâtiments A et B sont situés au RDC à côté des halls.
Les locaux 2 roues non motorisés des bâtiments C et D seront situés au sous-sol, accessibles par la cour intérieure via le cheminement piéton.

Une chambre d'hôte se situe au centre de l'îlot et sera accessible, après réservation, à l'ensemble des copropriétaires, ainsi qu'au résident de la ZAC.

Les emplacements de stockages des ordures ménagères seront situés en dehors du site : des moloks seront positionnés par l'aménageur à l'angle du bâtiment A et à l'angle du bâtiment C.

Un local transformateur se trouvera en sous-sol. Sa localisation est à valider avec ENEDIS.

REGLEMENTATIONS APPLIQUEES

La présente opération sera conforme à :

- Réglementation Thermique 2012 (RT 2102),
- Norme électrique NFC 15-100,
- Réglementation d'Accessibilité des Bâtiments d'Habitation conforme à la réglementation en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

LABEL DU PROGRAMME

Afin de certifier les démarches de performances engagées, le programme bénéficiera du label :

- **NF Habitat HQE**
- **E+C-**

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

Les bâtiments A et B sont réalisés en structure mixte Bois / Béton

Les bâtiments C et D sont entièrement réalisées en structure bois. Seule la dalle du rez de chaussée et les escaliers seront en béton.

STRUCTURE

Fondations :

Les fondations seront réalisées en béton armé suivant le rapport de l'étude de sol et l'étude béton armé.

Murs :

- Les murs du sous-sol seront en béton armé.
- Bâtiments A et B :

Extérieurs (façades)

Les façades de la superstructure seront en ossature bois. (FOB)

Intérieurs : Les murs intérieurs séparatifs seront en béton armé ou en plaques de plâtre sur ossatures métalliques type SAD (épaisseur et positionnement variables selon les préconisations de l'étude de structure).

- Bâtiments C et D :

Extérieurs (façades)

Les façades de la superstructure seront en ossature bois. (FOB)

Intérieurs : Les murs intérieurs séparatifs seront en plaques de plâtre sur ossatures métalliques type SAD (épaisseur et positionnement variables selon les préconisations de l'étude de structure).

Planchers :

- Bâtiments A et B :

Les planchers seront constitués d'une dalle pleine en béton armé avec chape pour recevoir le revêtement de sol. La sous-face intérieure recevra un enduit pelliculaire de finition.

- Bâtiments C et D :

Les planchers seront réalisés d'un complexe composé de :

- Poutre et solivage en bois
- Panneau d'aggloméré en bois type OSB
- Isolant sous chape
- Chape pour recevoir le revêtement de sol.

L'épaisseur du complexe sera variable selon les préconisations de l'étude de structure.

Hauteur minimale sous plafond : 2m50 sauf indications contraires apportées sur les plans (soffites ou faux plafonds qui seront réalisés avec des plaques de plâtres fixées sur une ossature métallique).

Sous-sol :

L'ensemble des dispositions constructives rattachées au sous-sol, ont été prises en application des préconisations définies par l'ingénieur structure validées par le bureau de contrôle, afin de garantir l'application du DTU 14.1 pour la notion « d'étanchéité relative ».

Il est précisé que les locaux enterrés en sous-sol à destination de garage vélos et voitures ne sont pas totalement étanches. Il est déconseillé d'y stocker d'autres matériels et objets que des véhicules.

TOITURE

Bâtiments A et B :

Le projet comprendra des toitures terrasses :

- Inaccessibles constituées d'une dalle béton armé, épaisseur suivant étude de structure, recevant une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée par des gravillons ou végétalisation selon plans.
- Accessibles constituées d'une dalle béton armé, épaisseur suivant étude de structure, recevant une étanchéité multicouche avec isolant thermique protégée par des dalles posées sur plots.

Les terrasses privatives accessibles des logements 151 – 243 – 251 disposeront d'une jardinière végétalisée selon plans.

Bâtiments C et D :

Le projet comprendra des toitures réalisées en bacs aciers.

FACADES – SERRURERIE

Façades :

Pour les bâtiments A et B, réalisation de façades légères en ossature bois (FOB), composées d'une ossature poteau/poutre.

Pour les bâtiments C et D, réalisation de façades en mur à ossature bois (MOB), composées d'une ossature poteau/poutre.

Les sous-faces et surfaces de balcons seront en bois, selon plans.

Les garde-corps en façade seront de type métal perforés galvanisés.

Les pare-vues seront opaques en composite minéral, couleurs selon choix architecte.

MENUISERIES EXTERIEURES – FERMETURES

Les fenêtres ou portes-fenêtres seront en bois et/ou bois-aluminium (coloris selon permis de construire) avec double vitrage isolant, vitrage clair peu émissif.

L'ensemble des menuiseries des logements comporteront des occultations (hors salle de bains si fenêtre prévue aux plans) qui seront des brises soleil orientables en aluminium, la manœuvre sera motorisée par le biais d'un interrupteur.

CLOISONNEMENT ET ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE

Le Programme immobilier sera conforme à la Réglementation Thermique 2012 ainsi qu'à la réglementation acoustique en vigueur à la date de dépôt de demande de Permis de Construire.

Le doublage thermique des murs extérieurs sera assuré par une isolation intérieure renforcée thermo-acoustique.

Un isolant thermique sera mis en place sur l'ensemble des toitures terrasses (accessibles et inaccessibles) situées au-dessus des parties habitables.

Les planchers bas des appartements situés au-dessus des locaux non chauffés comporteront également un isolant. Un isolant sera également mis en place sous la chape des logements situés au rez-de-chaussée.

La nature et l'épaisseur de ces isolants seront définies par l'étude de l'Ingénieur Thermicien.

Les cloisons de distributions type placopan épaisseur finie de 50mm sauf exception selon plans architectes.

Faux plafond acoustique sous plancher bois et sous toitures des bâtiments C et D.

PRESTATIONS INTERIEURES PRIVATIVES

REVETEMENTS DE SOLS

A l'intérieur des logements :

Les revêtements seront à choisir dans la gamme IMAGINATION sélectionnée par le promoteur, suivant matériaux ci-dessous :

Les sols de l'ensemble des logements (sauf les chambres, salles de bains, salle d'eau et WC) seront en carrelage grès émaillé de dimension 40 x 40 ou 45 x 45 cm, pose droite, sur chape ou mortier, et isolant phonique ou thermo-acoustique. Plinthes en carrelage assorties.

Les chambres et placards attenants recevront un revêtement de sol stratifié, plinthes assorties, pose flottante sur chape.

Sols des salles de bain, salles d'eau et des WC : carrelage grès émaillé de dimension 30 x 30 cm, pose droite, sur chape ou mortier, assortis aux faïences ; mise en place isolant phonique et étanchéité pour les plots sud disposant d'un plancher bois.

Nota : dans le cas de WC avec cloison démontable, les sols recevront un sol et des plinthes identiques à la pièce contigüe (revêtement identique des 2 côtés de la cloison démontable).

Plinthes en carrelage assorties sur les faces non faïencées.

A l'extérieur des logements :

Les balcons seront réalisés par un complexe composé de :

- Poteaux, poutres et solivage en bois
- Platelage en bois avec profil métallique entre lame

Les terrasses recevant une étanchéité multicouche avec isolant thermique auront un revêtement de sols type dalles posées sur plots.

REVETEMENTS MURAUX ET PEINTURES

Sur les menuiseries intérieures (portes de distributions, huisseries) :

Application de 2 couches de peinture blanche satinée ou prélaquée.

Sur les plafonds :

Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche mate.

Les murs et cloisons de toutes les pièces :

Après préparation, application de 2 couches de peinture blanche mate, déduction faite des surfaces revêtues de faïence.

Faïences :

Dans les salles de bains et de douches : Revêtement faïence de dimensions 20x40 ou 25x40 (à choisir dans Gamme du promoteur), toute hauteur sur les 3 faces de la baignoire ou sur les 3 côtés de la douche.

MENUISERIES INTERIEURES

Les portes palières :

Elles seront constituées d'un bloc-porte à âme pleine métallique, parement en acier galvanisé. Elles seront équipées d'une serrure de sécurité 5 points.

Elles seront équipées d'un microviseur, d'un seuil à la suisse et d'une poignée de tirage sur la face extérieure, selon choix de l'architecte.

Les portes intérieures :

Portes isoplanes à âmes alvéolaires, avec huisserie métallique, épaisseur 40 mm. Béquilles et plaques de propretés chromées satinées ou aluminium.

Placards :

Selon la largeur des placards : portes ouvrantes à la française ou portes coulissantes sur rails à deux ou trois vantaux constitués d'un panneau mélaminé de couleur blanche de 8 à 10 mm d'épaisseur et de profils acier laqué.

Aménagement intérieur des placards non compris.

Escaliers des duplex :

Escaliers en bois finition vernis, implantation et localisation selon plans.

ELECTRICITE - CHAUFFAGE - PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

L'installation électrique encastrée :

Installation conforme à la norme en vigueur (C15-100). Appareillage type «ODACE» de SCHNEIDER ou «DOOXIE» de LEGRAND de couleur blanche ou similaire.

Pré-équipement dans chaque logement permettant la mise en place ultérieure de solutions domotiques composé de :

- Prises de communication RJ45,
- Tableau de communication permettant d'intégrer une box opérateur (à la charge de l'acquéreur).

Installation domotique :

Installation logement connecté : en option après livraison.

Il sera proposé à l'acquéreur d'ajouter, après livraison, d'autres fonctionnalités domotiques compatibles avec le matériel déjà installé dans son logement comme la gestion du chauffage par zone, la gestion des lumières, installation vidéo, assistant vocal...

Eau chaude sanitaire et chauffage :

Chauffage :

La production de chauffage du bâtiment sera assurée par une chaudière bois, située en sous-sol.

La régulation sera assurée par un thermostat d'ambiance dans la pièce principale et par des robinets thermostatiques dans les autres pièces. La diffusion sera assurée par des radiateurs en acier laqué.

Chaque salle de bain et salle de douche sera équipée d'un radiateur sèche serviettes eau chaude.

Un by-pass sera installé pour prévoir la pose ultérieure d'un compteur (pose votée en Assemblée Générale des copropriétaires).

Eau chaude sanitaire :

L'eau chaude sanitaire (ECS) sera produite par l'intermédiaire d'un préparateur ECS alimenté par la chaudière bois.

Les réseaux d'eau chaude sanitaire chemineront en gaine technique du logement afin d'alimenter une nourrice.

Un by-pass sera installé pour prévoir la pose ultérieure d'un compteur (pose votée en Assemblée Générale des copropriétaires).

Eau froide :

Les réseaux d'eau froide chemineront en gaine technique du logement afin d'alimenter une nourrice.

Un by-pass sera installé pour prévoir la pose ultérieure d'un compteur (pose votée en Assemblée Générale des copropriétaires).

PLOMBERIE-SANITAIRE

Appareils sanitaires de teinte blanche. Les évacuations seront en P.V.C. Les alimentations eau froide et eau chaude seront en tube cuivre ou PER.

Les équipements sanitaires :

Cuisine :

Attentes eau froide, eau chaude et eaux usées bouchonnées.
Evier non prévu.

Salle de bains ou salle d'eau : (Suivant plan de vente)

Baignoire en acier émaillé de dimensions 1,70m x 0,70m.

Receveur de douche extra plat ou surélevé selon contraintes techniques (dimensions et localisation selon plan de vente).

Meuble Vasque : Vasque en porcelaine ou plan vasque moulé posé sur meuble de rangement à portes.
Miroir au-dessus du plan vasque surmonté d'un éclairage LED.

WC :

WC posé au sol en porcelaine vitrifiée de couleur blanche avec réservoir de chasse attenant (3 litres / 6 litres).

Robinetterie :

Mitigeurs à disques céramiques sur tous les appareils sanitaires.

Accessoires :

Baignoires : Douchette et flexible, finition chromée sur support téléphone.

Douche : Barre de douche et douchette.

WC : abattant double en polypropylène blanc.

Des attentes permettront l'alimentation et l'évacuation d'un lave-linge et/ou d'un lave-vaisselle. Ces équipements seront situés dans les cuisines, buanderies ou salles de bains selon plans.

VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE

La ventilation dans les appartements sera assurée par une Ventilation Mécanique Contrôlée Hygroréglable type B.

Des bouches d'entrées d'air neuf seront disposées dans les pièces principales. L'extraction sera réalisée par des bouches situées dans les pièces humides (Cuisine, Salle de Bains, Buanderies, WC). Elles seront placées en mural ou en plafond.

EQUIPEMENTS DE TELECOMMUNICATIONS

Installation conforme à la réglementation C15-100

Télévision /Téléphone :

Dispositif collectif de distribution des services de radiodiffusion :

T2 : 2 prises RJ45 dans le séjour et 1 dans la chambre servant à la TV ou téléphone.

T3 : 2 prises RJ45 dans le séjour et 1 dans chaque chambre servant à la TV ou téléphone.

T4 et + : 2 prises RJ45 dans le séjour et 1 dans 2 chambres minimum servant à la TV ou téléphone.

Fibre optique :

Chaque appartement sera relié au local fibre optique commun de l'opération par un câble arrivant directement au logement. Le raccordement à la fibre est valable sous réserve d'éligibilité auprès des opérateurs commerciaux.

Vidéophone d'appartement :

Système vidéophone permettant de contrôler l'entrée de l'immeuble en identifiant visuellement les visiteurs depuis chacun des appartements.

ANNEXES PRIVATIVES

Les logements 101 – 102 – 103 – 104 – 144 – 151 – 201 – 202 – 243 – 251 – 301 – 302 – 303 – 304 – 305 – 306 – 402 – 403 – 404 – 405 seront équipés d'un point d'eau et d'une prise étanche sur leur terrasse ou jardin.

Stationnements privés

Les sols, murs et plafonds seront bruts de maçonnerie. Les portes de garages pour box seront du type basculant à tablier métallique avec fermeture à clé.

Caves

Les cloisons séparatives entre caves seront en parpaings. Les sols, murs et plafond resteront bruts de maçonnerie. Les portes de cave seront de type alvéolaires avec fermeture à clé.

SECURITE

Un détecteur avertisseur autonome de fumée à pile sera placé dans le dégagement au plus près des chambres et à l'étage des duplex.

PRESTATIONS DES PARTIES COMMUNES

REVETEMENTS MURAUX, SOLS ET PLAFONDS

Bâtiments A et B :

Accès et Hall d'entrée des immeubles :

Parois :

Les parois extérieures seront de même nature que le bardage

Les murs béton intérieurs et les murs en plaques de plâtre recevront une peinture ou revêtement mural selon le choix de l'architecte.

Sols :

Sols extérieurs : le revêtement sera de type platelage bois

Sol intérieurs : le revêtement sera de type carrelage ou moquette au choix de l'architecte

Plafonds : Faux plafond en plaques de plâtre.

Eclairage : Spots halogènes ou downlight encastrés dans faux plafond commandés par détecteurs de présence.

Un ensemble de boîtes aux lettres sera disposé dans chaque entrée des bâtiments

Porte d'accès halls d'entrée de chaque bâtiment: La porte donnant sur la voie publique sera de type grille sur rue, l'ouverture se fera par le biais d'une platine vidéophonie. La seconde porte du hall d'entrée donnant sur le palier du rez de chaussée sera une menuiserie en acier laqué avec vitrage de sécurité, condamnation par ventouse électromagnétique. L'ouverture se fera par le biais d'une platine munie d'un digicode.

Coursives:

Coursives desservant les logements, ouvertes sur l'extérieur, structure selon choix architecte. Mise en place d'une étanchéité sur les toitures des coursives.

Palier d'étage intérieur :

Parois : Revêtement décoratif ou peinture selon choix architecte.

Sols : Carrelage en grès cérame collé sur chape ou moquette selon choix architecte.

Plafonds : béton peint ou faux plafond en plaques de plâtre selon les niveaux.

Eclairage : Par plafonniers ou spots halogène encastrés, commandés par détecteur de présence

Cage d'escalier de secours des immeubles :

Revêtements : Les cages d'escaliers et les escaliers béton recevront un revêtement type gouttelettes ou peinture.

Eclairage : Par hublots ou fluos compacts commandés par minuteur ou par détecteur de présence.

Bâtiments C et D :

Accès et halls d'entrée

Parois :

Les parois extérieures seront de même nature que le bardage

Les murs intérieurs seront en bois ou en plaques de plâtre et recevront une peinture ou revêtement mural selon le choix de l'architecte.

Sols :

Sols extérieurs : le revêtement sera de type platelage bois

Sol intérieurs : le revêtement sera de type carrelage ou moquette au choix de l'architecte

Plafonds : Faux plafond en plaques de plâtre.

Eclairage : Spots halogènes ou downlight encastrés dans faux plafond commandés par détecteurs de présence.

Un ensemble de boîte aux lettres sera disposé à l'entrée de la résidence

Porte d'accès halls d'entrée de chaque bâtiment: Menuiserie en acier laqué avec vitrage de sécurité et condamnation par ventouse électromagnétique. L'ouverture se fera par le biais d'une platine munie d'un digicode.

Coursives:

Coursives desservant les logements, ouvertes sur l'extérieur, structure selon choix architectes. Mise en place d'une étanchéité sur les toitures des coursives.

Palier d'étage intérieur :

Parois : Revêtement décoratif ou peinture selon choix architectes.

Sols : Carrelage en grès cérame collé sur chape ou moquette.

Plafonds : Faux plafond en plaques de plâtre.

Eclairage : Spots halogènes ou downlight encastrés, commandés par détecteur de présence.

Cage d'escalier de secours des immeubles :

Revêtements : Les cages d'escaliers des bâtiments seront en bois massif de type CLT, revêtement selon choix architectes.

Eclairage : Par hublots ou fluos compacts commandés par minuteur ou par détecteur de présence.

ASCENSEURS

Appareils de charge utile 620 kg, 8 personnes, porte cabine palière à ouverture automatique. Revêtement de sol selon choix architecte. Revêtement intérieur en stratifié et miroir. Barre d'Appui. Digicode ou contrôle d'accès permettant de sécuriser l'accès au sous-sol et les étages selon choix de la copropriété.

CIRCULATION DES SOUS-SOLS

Les sols, murs et plafonds seront bruts de maçonnerie.

L'accès au sous-sol se fera depuis la rue Suzanne DELAIN par une porte automatique basculante à l'entrée du parking.

L'ensemble sera commandé par un boîtier émetteur (1 par emplacement).

L'éclairage du sous-sol se fera sur détecteur de présence.

LOCAUX COMMUNS

Au sous-sol : Locaux communs (fibre Optique, local eau) : Les sols, murs et plafonds seront bruts de finition.

La chaufferie bois sera située au sous-sol de la résidence. Les sols et murs seront bruts de finition.

Locaux vélos : Les sols, murs et plafonds seront bruts de finition dans le local en sous-sol. Ils auront un revêtement de sol en platelage bois dans les locaux en RDC.

Un local transformateur EDF sera installé en RDC à l'entrée de la résidence.

ESPACES EXTERIEURS ET ACCES

L'ensemble de la résidence sera clos hormis certains espaces végétalisés le long des bâtiments (au Nord et à l'Ouest).

Les espaces verts seront réalisés conformément aux plans du paysagiste et comporteront notamment un engazonnement des surfaces, des plantations de haies, arbres et arbustes. Des bacs à compost seront également installés.

La gestion des eaux pluviales se fera par infiltration ou rétention à l'aide d'un ouvrage enterré en sous-sol et/ou puits perdus situés dans les jardins communs selon étude géotechnicien.

NOTA

La présente notice descriptive a pour but de définir les caractéristiques et prestations de la construction projetée. Il est précisé que le RESERVANT aura la faculté d'apporter à ce document tout changement qui lui serait imposé ou qui lui paraîtrait nécessaire, dans la mesure où il n'en résulterait aucune augmentation de prix pour le RESERVATAIRE et où les nouveaux matériaux et appareils seraient d'une valeur au moins égale à celle indiquée dans la présente notice et présenteraient des caractéristiques de qualité équivalente.

Seront notamment admises toutes les modifications visant à résoudre un problème technique, à parfaire un effet architectural ou l'harmonie de l'immeuble, ainsi qu'à respecter une règle administrative contraignante.

La notice détaillée déposée chez le notaire prévaudra en cas de contradiction avec la présente.

Selon plans de vente



Dans un même logement, BIHOME crée deux espaces de vie préservant l'intimité de chacun (un « Espace Principal » auquel s'ajoute un « Espace BIHOME »). Les logements BIHOME accompagnent les besoins et l'évolution de leurs occupants. Ils permettent ainsi à une famille, au gré de la vie, d'accueillir une jeune fille au pair à proximité, pour plus tard, louer une chambre meublée à un étudiant, puis l'occuper comme bureau de travailleur indépendant à domicile, avant de pouvoir accueillir un parent isolé ou une auxiliaire de vie...

L'appartement BIHOME comporte deux portes palières, deux salles de bains et deux WC.

L'INPI a délivré un brevet à la société ICADE pour le concept Bihome (brevet n°11/62203).

BIHOME a reçu le Prix de l'Innovation BREF RHONE-ALPES (décembre 2012).

PRESTATIONS SPECIFIQUES AUX LOGEMENTS BI HOME®

Les portes palières de l'Espace Principal et de l'Espace BIHOME seront équipées de 2 cylindres distincts tous les 2 sur organigramme.

L'Espace BIHOME disposera également d'une prise de télévision.

Possibilité d'ouverture d'une 2ème ligne téléphonique indépendante pour l'espace BIHOME (via un nouvel abonnement). En cas d'un seul abonnement, la connexion par internet de l'Espace BIHOME se fera par WIFI depuis la box principale (non fournie).

Système vidéophone permettant de contrôler l'entrée de l'immeuble en identifiant visuellement les visiteurs depuis chacun des appartements. L'Espace principal et l'Espace BIHOME bénéficieront chacun d'un vidéophone.